

## Zoning By-law Amendment and Site Plan Control Proposal Summary

Owner: 14072375 Canada Inc. (Henry Investments)

File N°: D02-02-22-0123 / D07-12-22-0183

Applicant: Simran Soor, Novatech

Comments due date: February 3, 2023

Applicant Address: 200 – 240 Michael Cowpland Drive, Ottawa, ON K2M 1P6

Development Review Planner: Colette Gorni

Ward: Ward 12 - Rideau-Vanier

Applicant E-mail: s.soor@novatech-eng.com

Ward Councillor: Stéphanie Plante

Applicant Phone Number: 613-254-9643, ext. 338

---

### Site Location

73, 79, and 83 Ste-Cécile Street

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment and Site Plan Control application to permit the development of a three-storey apartment building with 30 dwellings units. A total of 3 vehicle parking spaces and 30 bicycle parking spaces are proposed.

### Proposal Details

The subject site is composed of three parcels, 73, 79, and 83 Ste. Cecile Street, which have a total combined area of 1,117.6 square metres and approximately 36.7 metres of frontage along Ste. Cecile Street. The three properties are located along the north side of Ste. Cecile Street, between Genest Street and Ste. Monique Street, and are each currently occupied by a single-detached dwelling. The site is located within a neighbourhood predominantly characterized by low-rise residential uses, primarily composed of detached dwellings with a number of multi-residential buildings including semi-detached dwellings, duplexes, and three dwellings units. Additional surrounding uses include various commercial uses along Beechwood Avenue and Optimiste Park to the west, and Beechwood Cemetery to the north.

The proposal development seeks to permit the construction of a three-storey apartment building with 30 dwellings units, including 18 one-bedroom units and 12 two-bedroom units. A total of three vehicle parking spaces and 30 bicycle parking spaces are proposed on site. The vehicle parking area is located at the rear of the site, and is accessed from Ste-Cécile Street via a driveway along the east side of the proposed building.

## Zoning By-law Amendment

The proposed Zoning By-law Amendment seeks to rezone the subject property from R4-UA (Residential Fourth Density, Subzone UA) to R4-UA[XXXX] (Residential Fourth Density, Subzone UA, Urban Exception XXXX). The purpose of the site-specific exception is to provide relief from the following performance standards:

- To permit a maximum of 30 dwellings units in a low rise apartment building, whereas the R4-UA zone permits a maximum of eight dwellings units.
- To permit a maximum lot area of 1,117.6 square metres, whereas the Zoning By-law permits a maximum lot area of 1,070 square metres.
- To permit a one resident parking space, whereas the Zoning By-law requires a minimum of nine resident parking spaces.

## **Related Planning Applications**

N/A

## **Roadway Modifications**

N/A

## **Timelines and Approval Authority**

The “On Time Decision Date”, the target date the Zoning By-law Amendment application will be considered by the City’s Planning and Housing Committee, is April 19, 2023. A decision on the Site Plan Control application will follow the Planning and Housing Committee and Council deliberation on the Zoning By-law Amendment application.

## **Submission Requirements**

### Zoning By-law Amendment

If a person or public body does not make oral submissions at a public meeting or make written submissions to the City of Ottawa before approval is given, the person or public body is not entitled to appeal the decision of the Council of the City of Ottawa to the Ontario Land Tribunal.

If a person or public body does not make oral submissions at a public meeting or make written submissions to the City of Ottawa before approval is given, the person or public body may not be added as a party to the hearing of an appeal before the Ontario Land Tribunal unless, in the opinion of the Tribunal, there are reasonable grounds to do so.

## **Request to Post This Summary**

If you have received this notice because you are the owner of a building within the area of the proposed development, and the building has at least seven (7) residential units, it is requested that you post this notice in a location visible to all of the residents.

## Stay Informed and Involved

1. Register for future notifications about this application and provide your comments either by mailing the notification sign-up form in this package or by e-mailing me and adding File No. D02-02-22-0123 / D07-12-22-0183 in the subject line.
  - a. Please note, comments will continue to be accepted and considered after the initial comment period due date noted above. However, comments received after the above date may not be reflected in the staff report.
2. Access submitted plans and studies regarding this application online at **[ottawa.ca/devapps](http://ottawa.ca/devapps)**.
3. If you wish to be notified of the decision on the application, you must make a written request to me. My contact information is below.
4. Should you have any questions, please contact me.

**Colette Gorni**, Development Review Planner  
Planning, Real Estate and Economic Development Department  
City of Ottawa  
110 Laurier Avenue West, 4<sup>th</sup> Floor  
Ottawa, ON K1P 1J1  
Tel.: 613-580-2424, ext. 21239  
[Colette.Gorni@ottawa.ca](mailto:Colette.Gorni@ottawa.ca)

## Résumé de la proposition de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation

Propriétaire : 14072375 Canada Inc. (Henry Investments)

N<sup>os</sup> de dossier : D02-02-22-0123 / D07-12-22-0183

Requérant : Simran Soor, Novatech

Date limite des commentaires : 3 février 2023

Adresse du requérant : 200 – 240, promenade Michael Cowpland, Ottawa (Ontario) K2M 1P6

Urbaniste : Colette Gorni

Courriel du requérant : s.soor@novatech-eng.com

Quartier : 12 – Rideau-Vanier

Conseillère du quartier : Stéphanie Plante

N<sup>o</sup> de tél. du requérant : 613-254-9643, poste 338

---

### Emplacement du site

73, 79 et 83, rue Ste-Cécile

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation ayant pour objet de permettre la construction d'un immeuble résidentiel de trois étages abritant 30 logements. Il est prévu d'aménager trois places de stationnement pour véhicules et 30 places pour vélos.

### Détails de la proposition

L'emplacement est composé de trois parcelles situées aux 73, 79 et 83, rue Ste-Cécile. Couvrant une superficie combinée de 1 117,6 mètres carrés, elles présentent une façade d'environ 36,7 mètres sur la rue Ste-Cécile. Chacun de ces trois biens-fonds, situés du côté nord de la rue Ste-Cécile, entre les rues Genest et Ste-Monique, est occupé par une habitation isolée. L'emplacement se trouve dans un secteur caractérisé par la présence d'immeubles résidentiels de faible hauteur, essentiellement sous la forme d'habitations isolées avec quelques immeubles multirésidentiels, dont des habitations jumelées, des duplex et des triplex. On retrouve également divers commerces le long de l'avenue Beechwood et du parc Optimiste à l'ouest, ainsi que le cimetière Beechwood au nord.

La demande permettrait la construction d'un immeuble résidentiel de trois étages abritant 30 logements, soit 18 d'une chambre à coucher et 12 de deux chambres à coucher. Au total, trois places de stationnement pour véhicules et 30 places pour vélos seraient créées sur place. L'aire de stationnement, aménagée à l'arrière de l'emplacement, sera accessible par la rue Ste-Cécile grâce à une entrée qui longera le côté est de l'immeuble proposé.

## Modification du Règlement de zonage

La modification du Règlement de zonage ferait passer la désignation de la propriété visée de R4-UA (Zone résidentielle de densité 4, sous-zone UA) à R4-UA[XXXX] (Zone résidentielle de densité 4, sous-zone UA, exception urbaine XXXX). Cette exception propre à l'emplacement vise à obtenir les dérogations suivantes aux normes fonctionnelles:

- Permettre un nombre maximal de 30 logements dans un immeuble de faible hauteur, alors que le zonage R4-UA limite à huit le nombre de logements.
- Permettre une superficie de lot maximale de 1 117,6 mètres carrés, alors que le Règlement de zonage autorise une superficie de lot maximale de 1 070 mètres carrés.
- Permettre une place de stationnement pour résident, alors que le Règlement de zonage exige la présence d'au moins neuf places de stationnement pour résidents.

## **Demandes d'aménagement connexes**

S.O.

## **Modifications aux chaussées**

S.O.

## **Calendrier et pouvoir d'approbation**

La « date de décision en temps voulu », c'est-à-dire la date limite à laquelle la demande sera considérée par le Comité de la planification et du logement de la Ville, est fixée au 19 avril 2023. La décision relative à la demande visant la réglementation du plan d'implantation suivra l'étude par le Comité et le Conseil.

## **Exigences de soumission**

### Modification du Règlement de zonage

Si une personne ou un organisme public ne présente pas d'observations orales lors d'une réunion publique ou ne présente pas d'observations écrites à la Ville d'Ottawa avant que l'approbation ne soit accordée, cette personne ou cet organisme public n'a pas le droit d'interjeter appel de la décision de la Ville d'Ottawa devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire.

Si une personne ou un organisme public ne présente pas d'observations orales lors d'une réunion publique ou ne présente pas d'observations écrites à la Ville d'Ottawa que l'approbation ne soit accordée, cette personne ou cet organisme public ne peut pas être joint en tant que partie à l'audition d'un appel dont est saisi le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire, à moins qu'il n'existe, de l'avis de ce dernier, des motifs raisonnables de le faire.

## **Demande d'affichage du présent résumé**

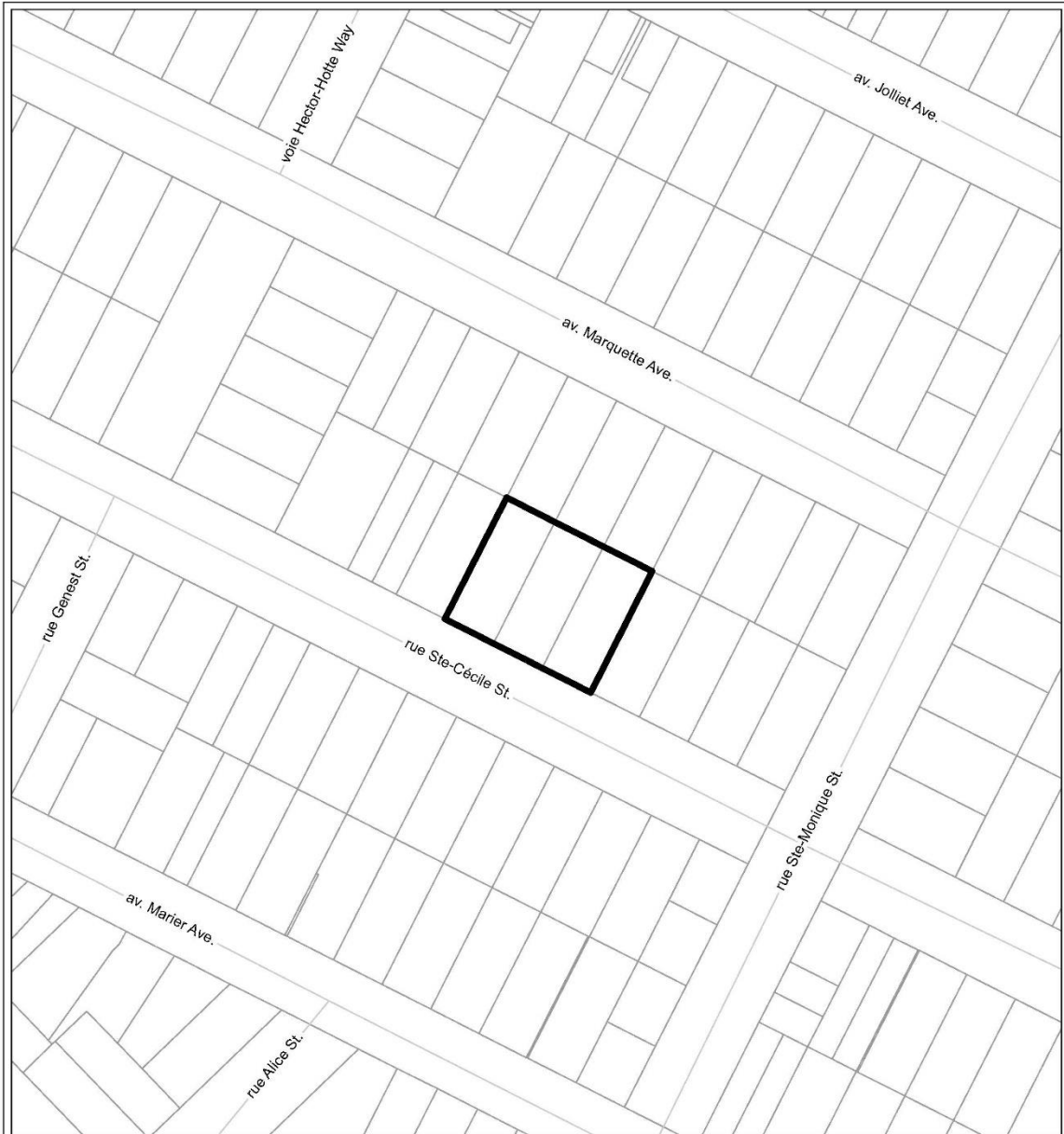
Si vous recevez cet avis parce que vous êtes propriétaire d'un immeuble situé dans la zone de l'aménagement proposé et comptant au moins sept (7) unités d'habitation, vous êtes tenu d'afficher cet avis à la vue de tous les résidents de l'immeuble.

## Restez informé et participez

1. Inscrivez-vous pour recevoir des avis futurs au sujet de cette demande et transmettre vos observations soit en envoyant le formulaire d'inscription de cette trousse par la poste, soit en m'envoyant un courriel et en ajoutant les n<sup>os</sup> de dossier D02-02-22-0123 / D07-12-22-0183 dans la ligne objet.
  - a. Veuillez noter que les commentaires seront encore acceptés et examinés après la date limite de commentaires susmentionnée. Toutefois, les commentaires reçus après cette date ne seront pas nécessairement pris en compte dans le rapport du personnel.
2. Accédez en ligne aux études et aux plans présentés concernant la présente demande à **[ottawa.ca/demdam](http://ottawa.ca/demdam)**.
3. Si vous voulez être avisé de la décision concernant la demande, vous devez m'en faire la demande par écrit. Vous trouverez mes coordonnées ci-dessous.
4. Si vous avez des questions, veuillez communiquer avec moi.

**Colette Gorni**, urbaniste responsable des projets d'aménagement  
Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique  
Ville d'Ottawa  
110, avenue Laurier Ouest, 4<sup>e</sup> étage  
Ottawa (Ontario) K1P 1J1  
Tél. : 613-580-2424, poste 21239  
[Colette.Gorni@ottawa.ca](mailto:Colette.Gorni@ottawa.ca)

# Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE SITE PLAN / PLAN DE EMPLACEMENT	
D02-02-22-0123	22-1255-X	<b>73, 79, 83 rue Ste. Cecile Street</b>	
D07-12-22-0183			
I:\CO\2022\Zoning\Ste_Cecile_73_79_83			
<small>©Parcel data is owned by Terranet Enterprises Inc. and its suppliers                  All rights reserved. May not be produced without permission.                  THIS IS NOT A PLAN OF SURVEY</small>			
<small>©Les données de parcelles appartiennent à Terranet Enterprises Inc. et                  à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans                  autorisation. CECI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE</small>			
REVISION / RÉVISION - 2023 / 01 / 03			

## Street-level View/ Vue au niveau de la rue

